

Fredericiagade 16 ApS

Rygårds Allé 133, st
2900 Hellerup

CVR-nr. 34 57 97 84

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31-05-2016

Dirigent: Jakob Folkenberg Eriksen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter	14

Fredericiagade 16 ApS

Selskabsoplysninger

Selskab

Fredericiagade 16 ApS
Rygårds Allé 133, st
2900 Hellerup

CVR-nr. 34579784

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Niels Peter Houlberg Baunsøe, Formand
Niels Christian Houlberg Baunsøe
Niels Frederik Houlberg Baunsøe

Direktion

Jakob Folkenberg Eriksen, Direktør

Revisor

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41,1
2800 Kongens Lyngby

Fredericiagade 16 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Fredericiagade 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26-05-2016

Direktion

Jakob Folkenberg Eriksen
Direktør

Bestyrelse

Niels Peter Houlberg Baunsøe Niels Christian Houlberg Baunsøe Niels Frederik Houlberg Baunsøe
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fredericiagade 16 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericiagade 16 ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericiagade 16 ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 26-05-2016

Schwartz • Pio & Co

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR. nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Præsentation af selskabet

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering, herunder køb, salg og udvikling og udlejning af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 13.669.741, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 60.058.600, og en egenkapital på kr. 11.349.023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Fredericiagade 16 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af afgifter og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på

Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskatteprocent indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		<u>7.611.755</u>	<u>-1.073.381</u>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-121.245
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>11.170.995</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		18.782.750	-1.194.626
Finansielle indtægter		25.566	20.061
Finansielle omkostninger		<u>-752.416</u>	<u>-695.452</u>
Resultat før skat		18.055.900	-1.870.017
Skat af årets resultat	2	<u>-4.386.159</u>	<u>457.120</u>
Årets resultat		13.669.741	-1.412.897
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.669.741</u>	<u>-1.412.897</u>
		13.669.741	-1.412.897

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme	1	53.200.000	32.795.764
Materielle anlægsaktiver		53.200.000	32.795.764
Anlægsaktiver		53.200.000	32.795.764
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.935.703	619.033
Andre tilgodehavender		2.496.428	0
Periodeafgrænsningsposter		49.216	0
Udskudte skatteaktiver		0	23.317
Tilgodehavender		6.481.347	642.350
Likvide beholdninger		377.253	11.706.890
Omsætningsaktiver		6.858.600	12.349.240
Aktiver		60.058.600	45.145.004

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	11.269.023	-2.400.718
Egenkapital		11.349.023	-2.320.718
Hensættelser til udskudt skat		2.611.397	4.237
Hensatte forpligtelser		2.611.397	4.237
Gæld til banker		10.400.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		10.400.000	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		9.600.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		359.290	470
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.728.890	35.776.015
Anden gæld		10.000	10.000
Forudbetalt		0	11.675.000
Kortfristede gældsforpligtelser		35.698.180	47.461.485
Gældsforpligtelser		46.098.180	47.461.485
Passiver		60.058.600	45.145.004
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

1. Investeringsejdomme

	2015	2014
Kostpris primo	32.795.764	32.561.024
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	51.763.714	234.740
Afgang i årets løb	-42.530.473	0
Kostpris ultimo	42.029.005	32.795.764
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	11.170.995	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.170.995	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.200.000	32.795.764

2. Skat af årets resultat

Årets skat	1.743.082	0
Regulering af udskudt skat	2.630.562	-23.317
Regulering af udskudt skat, anvendt i sambeskatningen	12.515	-433.803
	4.386.159	-457.120

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen i 2012.

Selskabets anpartskapital udgør nominelt 80.000 kr. fordelt på anparter a 1.000 kr.

4. Overført resultat

	2015	2014
Saldo primo	-2.400.718	-987.821
Årets ændring	13.669.741	-1.412.897
Saldo ultimo	11.269.023	-2.400.718

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Den regnskabsmæssige værdi af pansatte ejendomme udgør kr. 53.200.000

Til sikkerhed for gæld til banker kr. 20.000.000 er der udstedt ejerpantebreve på kr. 20.000.000 i selskabets ejendomme.